



Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako orgánu územného plánovania	
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého stavebného zámeru nové záväzné stanovisko podľa § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z., § 7d zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 7 Stavebného zákona, ktorým skôr vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 50211/2024-478662/Mar dňa 09.08.2024 v plnom rozsahu nahrádza.	
Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 55675/2025-479329/Mar
Dátum podania úplnej žiadosti	13.06.2025
Dátum vydania	24.07.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru - zmena existujúcej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP; Pohľady

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Číselný kód dokumentu
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C/
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Balkánska 179A, 851 10 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Balkánska 179A, 851 10 Bratislava
	IČO*	46 395 881
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MACHO consulting Slovakia s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Prievozská 10, 821 09 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Prievozská 10, 821 09 Bratislava
	IČO*	50 373 391
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytový dom
	Názov stavby	Rezidencia Nivy
	Miesto stavby / súboru stavieb	Karadžičova
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Pozemky hlavného mesta	neuvedené
	Hlavná stavba	SO.03 Rekonštrukcia objektu Rezidencia Nivy
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	pozemná stavba – bytový dom
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia k územnému rozhodnutiu
Spracovateľ		MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o., Balkánska 179A, 851 10 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		06/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy dňa 09.08.2024 vydalo pod číslom MAGS OUI 50211/2024-478662/Mar záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na stavbu „Rezidencia Nivy“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Staré Mesto. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bola dokumentácia pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania 03/2024, spracovateľ MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o., architektonická kancelária, zodpovedný projektant Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt 1922/AA.
Dôvod vydania nového záväzného stanoviska
Potreba vydania nového záväzného stanoviska vyplýva z úpravy predmetného zámeru v súlade so súčasnými požiadavkami investora, zmeny spočívajú predovšetkým v zmene návrhu časti plochy občianskej vybavenosti na bytové priestory a s tým spojené konštrukčné a pôdorysné zmeny. Navrhované úpravy majú za následok zmenu bilančných hodnôt sledovaných z hľadiska preverenia súladu s ÚPN.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu funkcie objektu z administratívnej budovy na bytovú budovu spojenú so stavebnými úpravami. Riešený objekt je nárožnou budovou, ktorý sa nachádza na Karadžičovej 17 a Grösslingová 77. Riešené objekty sú vzájomne prepojené a tvoria jednu stavbu, ktorá má 7 nadzemných a 2 podzemné podlažia. Vo vnútrobloku objektu sú v návrhu riešené menšie terénne úpravy s vytvorením pobytoých schodov. Zelený vnútroblok sa navrhuje ako poloverejný priestor pre obyvateľov BD s vyhradenou časťou pre súkromné predzáhradky určené pre byty umiestnené na 1.NP orientované do vnútrobloku. Do budúcnosti navrhovaná rekonštrukcia uvažuje s tendenciou prepojenia vnútrobloku so susedným objektom Mlynské nivy 6 a vytvorením spoločného živého zeleného priestoru. Rekonštrukcia zachováva jestvujúci tvar objektov s úpravami na ustúpených podlažiach objektu (6.NP a 7.NP). Zmena obrysu ustúpených podlaží nasleduje obrys nižších podlaží.

Rekonštrukcia rieši aj úpravu a zväčšovanie okenných otvorov s doplnením zapustených lodží. Na Karadžičovej sú navrhnuté balkóny ako exteriérové priestory pre jednotlivé byty. Na 1.NP sa nachádzajú v časti objektu na Grösslingovej parkovacie miesta, na Karadžičovej sa navrhujú štyri nájomné priestory pre občiansku vybavenosť, zároveň je súčasťou podlažia technické zázemie a komunikačné jadrá pre bývanie nachádzajúce sa na 2.-7.NP. Bývanie je zložené z 56 bytových jednotiek a 6 nebytových priestorov orientovaných do vnútrobloku časti objektu Karadžičovej, ktoré nevyhovujú svetlotechnickým požiadavkám a sú nazvané ako „nebytové priestory“. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +22,90 m a 6.NP +20,10 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

statická doprava sa navrhuje v celkovom počte 79 PM (67 PM v podzemnej garáži, 10 PM v objekte Dunajská 46, 48, 50 – formou nájmu). Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Karadžičova a miestnej cesty Grösslingova (formou autovýťahu) – jestvujúce vjazdy/výjazdy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Údaje PD	Pôvodné ZST
výmera záujmového územia	1 578,00 m ²	
zastavaná plocha	1 214,30 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	5 789,88 m ²	5 750,84 m ² exist. 5 752,85 m ²
zeleň	334,50 m ²	
počet bytov	62	58
počet 1-izbových bytov	9	
počet 2-izbových bytov	36	
počet 3-izbových bytov	14	
počet 4-izbových bytov	2	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet nebytových jednotiek	6	12
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	7	
počet parkovacích miest	67	69

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia

číslo funkcie 101

Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania.

Navrhovaných 12 nebytových priestorov orientovaných do vnútrobloku časti objektu Karadžičovej, ktoré nevyhovujú svetlotechnickým požiadavkám a sú nazvané ako „nebytové priestory“ sa započítavajú do funkcie bývania.

Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 101
stabilizované územie	regulačný kód S
Intenzita územia kód S: stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.	
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta	
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna B pamiatkovej zóny CMO. K žiadosti je priložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (KPÚ) č. KPUBA-2023/20220-2/84690/HRD zo dňa 24.10.2023, v ktorom je predložený zámer vyhodnotený ako prípustný v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok.	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
Na ulici Karadžičova je v ÚPN zakreslená trasa verejnoprospešnej stavby č. D80. <i>hlavné mestské trasy: Starohájska, centrum mesta, Petržalka - Kopčianska, Malý Dunaj, Karpatská trasa (Patrónka - Železná studnička), Dúbravská trasa (dobudovanie), Vajnorská trasa, Račianska trasa, Ružinovská trasa, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská) (ďalej len VPS).</i> Návrh úpravy Karadžičovej ulice pred zámerom rešpektuje VPS preukázaním jej výhľadového riešenia jednopruhovej cyklotrasy v smere jazdného pruhu na strane zámeru.	

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005“ schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy – č. 8/2007 s účinnosťou od 01. januára 2008, (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:	
pozemky súčasťou stavebného bloku	19/1
Z regulačného hľadiska je blok 19/1 súčasťou dvojbloku 19/1 a 20/17 predelený ulicou Mlynské Nivy. Nachádza sa v blízkosti autobusovej stanice, čoho dôsledkom je tu silný tranzit návštevníkov v oboch smeroch. V tomto bloku sú sústredené viaceré obchodné zariadenia, takže sa dá konštatovať, že sa tu nachádza lokálne nákupné centrum východnej časti zóny. V bloku prevláda bytová funkcia, avšak s nedostatočnou kvalitou bytového fondu v husto zastavanom území.	
záväzná časť	
Regulatívy funkčného využitia: Zachovať funkciu obchodnej vybavenosti <i>Zonálna dokumentácia v dotknutom bloku v parteri požaduje zachovať funkciu obchodnej vybavenosti. Táto podmienka je naplnená v návrhu tromi samostatnými jednotkami, ktoré dopĺňajú funkciu bývania na vyšších poschodiach.</i>	súlاد
Z regulačného výkresu, regulačného listu 19/1 a limitoch určených v ÚPN Z vyplýva, že riešené objekty sú v regulačnom výkrese označené za „objekt stavebne ukončený“ časť riešeného objektu Karadžičova ako 5+us a časť objektu Grösslingová ako 6+us. <i>Predložená dokumentácia nemení objemové parametre samotného objektu a nárast podlažnej plochy (o 37,03 m²) je spôsobený vložením stropu do dvojpodlažného átria.</i>	súlاد

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (a Územného plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005).

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Pre udržateľnú koncepciu nárožia odporúčame vytvoriť pre obyvateľov objektu architektonický manuál pre dotváranie a vhodné riešenie loggií tak, aby po zobytnení objektu nebol potlačený charakter nárožia (napr. tieniace zariadenia, kvetináče atď.).
z hľadiska dopravného vybavenia
Nevyhnutnou súčasťou stavby „Rezidencia Nivy“ je stavba cyklotrasy (pred riešeným objektom, pozdĺž Karadžičovej), ktorá bude v zmysle zákona o pozemných komunikáciách (cestný zákon) odovzdaná do vlastníctva mesta.
Navrhovaná cyklotrasa (pred riešeným objektom, pozdĺž Karadžičovej) bude definovaná ako účelová verejná cesta.
Cyklotrasa, vedúca v smere hlavného dopravného smeru, je vo vzťahu k odbočeniu do garáže vedená ako hlavná cesta a tento vzťah je potrebné riešiť. Pre križovanie cyklistov a vozidla odbočujúcich doprava platí ustanovenie zákona o cestnej premávke § 19 Odbočovanie 6) Vodič odbočujúci vpravo je povinný dať prednosť v jazde cyklistovi idúcemu rovno vrátane cyklistu idúceho súbežne s cestou. Žiadame o kontinuálne riešenie cyklistickej infraštruktúry s plynulým prejazdom bez nutnosti meniť mód dopravy. V prípade, že je bezpodmienečne potrebné prerušovať akúkoľvek dopravnú infraštruktúru, je potrebné prerušiť infraštruktúru s nižšou dopravnou funkciou (odbočenie do miesta mimo cesty).
z hľadiska ochrany životného prostredia
Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
• zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk; • vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;

- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Plochu vjazdov požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdov na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“.

Odbočenie do zámeru žiadame riešiť v zmysle Princípov a štandardov povrchov chodníkov, strana 92 Prejazd cez chodník, bez priestoru pre vyčkávané vozidlo v priestore chodníka.

Záväzný stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, je viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzný stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzný stanovisko. Ak dotknutý orgán vydal ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto; potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP; Pohľady
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt